



Д. Д. Позова
аспірант Національного університету
“Одеська національна юридична академія”

УДК 347.726:334.736

ЩОДО ПРОБЛЕМИ ЗДІЙСНЕННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИМИ КООПЕРАТИВАМИ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Досліджується проблема здійснення житлово-будівельними кооперативами підприємницької діяльності та висувуються пропозиції щодо удосконалення законодавства з метою підвищення ступеню захисту майнових інтересів їхніх членів.

Ключові слова: житлово-будівельний кооператив, підприємницька діяльність, мета створення, отримання прибутку.

Запровадження в Україні системи задоволення житлових потреб громадян, побудованої на приватноправових засадах, скорочення обсягів державного фінансування житлового будівництва, низький рівень середньої забезпеченості житлом і недоступність іпотечного кредитування для широкого загалу — все це зумовлює актуальність і своєчасність дослідження правового становища житлово-будівельних кооперативів (далі — ЖБК) як альтернативного способу вирішення житлової проблеми.

ЖБК не були об'єктом комплексного дослідження вчених в Україні протягом останніх двох десятиріч. Деякі питання теоретичного характеру, пов'язані з ЖБК, порушуються в наукових працях М. К. Галянтича, І. М. Кучеренко, О. В. Воронової, О. М. Берназ-Лукавецької, П. П. Черевко. Здебільшого прикладним аспектам їхньої організації і діяльності присвячені публікації А. Боровської, І. Величко, В. Добровського, Н. Доценко-Белоус, В. Кобилянського, В. Луцюка, Д. Сичкаря, І. Чалого тощо. Однак потребують подальшого наукового обґрунтування і вивчення низка питань теоретичного та практичного характеру, серед них — здійснення ЖБК підприємницької діяльності.

Метою даної статті є дослідження проблеми здійснення ЖБК підприємницької діяльності та висунення пропозицій щодо удосконалення законодавства задля забезпечення відповідності ЖБК меті їх створення та підвищення ступеню захисту майнових інтересів членів таких кооперативів.

Запровадивши поділ товариств на підприємницькі та непідприємницькі залежно від наявності мети одержання прибутку і можливості його розподілу між учасниками, Цивільний кодекс України (далі — ЦК України) відніс до перших — господарські товариства і виробничі кооперативи, до других — споживчі кооперативи, об'єднання громадян тощо. За типовою приналежністю ЖБК є кооперативом споживчого типу і має на меті задоволення споживчих, а саме житлових, потреб своїх членів. При цьому його діяльність спрямована на зменшення витрат членів кооперативу на придбання житла. Згідно зі ст. 86 ЦК України непідприємницькі товариства можуть поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність, якщо інше не встановлено законом і якщо ця діяльність відповідає меті, для якої вони були створені, та сприяє її досягненню. Зазначене положення поширюється і на ЖБК. Наприклад, кооператив може надавати зовнішні стіни для розміщення реклами або здавати в найм квартири та нежитлові приміщення, які



звільнилися внаслідок виключення члена кооперативу до моменту повної виплати паю, якщо відсутні бажані вступити до кооперативу. При цьому отриманий прибуток може спрямовуватись на покриття витрат на утримання будинку, облаштування прибудинкової території тощо. Здійснення підприємницької діяльності і отримання прибутку в такому разі виступатиме засобом досягнення мети створення ЖБК — задоволення житлових потреб своїх членів, на відміну від будівельного виробничого кооперативу, для якого отримання прибутку є метою діяльності. Проте в літературі висловлюється точка зору, що норма закону про право кооперативу отримувати дохід суперечить основній меті діяльності кооперативу у сфері житлових відносин — задоволення потреб громадян у жилих приміщеннях, а також пропонується заборонити зазначеним кооперативам здійснення підприємницької діяльності [1, с. 53, 61; 2, с. 66–67].

На нашу думку, проблема здійснення ЖБК підприємницької діяльності тісно пов'язана з іншим дискусійним питанням у цивілістиці — поділом кооперативів на підприємницькі та непідприємницькі. Так, у літературі відзначається, що положення ст. 86 ЦК України позбавляє практичного значення розмежування товариств на підприємницькі та непідприємницькі і, відповідно, кооперативів — на виробничі і споживчі. При цьому зміна цілісного поняття “кооператив” у ЦК України вважається недоречним. Адже об'єднання в кооперативи історично відбувається “... для зниження виробничих (постійних та змінних) витрат, тобто прибуткова модель кооперації є лише однією з багатьох існуючих моделей, хоча й найуспішнішою і, відповідно, найпоширенішою”, а “... прибуток є вторинною, ситуативною ознакою кооперативної форми господарювання, в той час як саме інші риси надають йому специфічності” [3, с. 104].

Зауважимо, що аналогічний поділ кооперативів на комерційні і некомерційні та можливість останніх здійснювати підприємницьку діяльність передбачені у Цивільному кодексі РФ (частина перша) від 30.11.1994 р. № 51–ФЗ. При цьому членам споживчого кооперативу надано право розподіляти доходи, отримані кооперативом від підприємницької діяльності, яка здійснюється ним відповідно до закону та статуту. Зазначені положення законодавства неодноразово піддавались критиці російськими вченими. Так, С. В. Тичинін вважає, що тим самим закладено підґрунтя для глибокого розподілу двох історично однорідних організаційно-правових утворень. На думку вченого, будь-які кооперативи, незалежно від виду і цілей діяльності, не слід відносити ні до комерційних, ні до некомерційних; у класифікаційному ряду такого поділу вони займають самостійне місце, оскільки органічно поєднують у собі ознаки обох видів організацій, а також мають свої, властиві кооперативу риси. Мета діяльності будь-якого кооперативу — задоволення матеріальних і духовних потреб своїх членів [4, с. 6–7]. Таку ж позицію поділяє І. І. Ромашкова, вважаючи, що сама по собі підприємницька діяльність кооперативних організацій не може бути єдиним критерієм для віднесення виробничих кооперативів до комерційних юридичних осіб, оскільки і виробничі, і споживчі кооперативи первісно ставлять собі іншу мету — задоволення потреб членів, а ведення підприємництва є лише засобом досягнення даної мети. Основна ж відмінність між виробничими і споживчими кооперативами полягає не в меті діяльності, а у специфіці шляхів, які обираються для задоволення потреб членів. У виробничих кооперативах вона досягається головним чином через особисту трудову участь членів кооперативів у його виробничій чи іншій господарській діяльності [5, с. 43–44]. Подібної точки зору дотримується також О. В. Лебедева, зазначаючи, що можливість здійснення підприємницької діяльності повинна бути вторинним критерієм і не може служити для поділу єдиної організаційно-правової форми на декілька таких форм. Кооператив за своєю природою — це завжди об'єднання осіб, а не капіталів, кожний кооператив ґрунтується на взаємодопомозі і переслідує мету не отримання прибутку, а задоволення матеріальних й інших потреб своїх членів [1, с. 67]. Щодо здійснення споживчими кооперативами



підприємницької діяльності, то російська дослідниця вважає, що можливість отримання доходу може змінити соціальну функцію такого кооперативу, внаслідок чого він може *de facto* перетворитися в організацію, метою якої є отримання прибутку в результаті здійснення підприємницької діяльності [6]. Є. О. Суханов вважає, що зазначена норма суперечить природі споживчого кооперативу [7, с. 331–332]. Підтримуючи таку позицію, С. В. Тичинін зауважує, що цей висновок вірний не тому, що споживчі товариства є некомерційними організаціями, а тому, що кошти, які в них розподіляються, не є підприємницьким прибутком, а по суті, як зазначає М. І. Туган-Барановський, лише збереженнями членами частини витрат останніх [4, с. 7].

На нашу думку, в основі заперечень проти зазначеного поділу кооперативів лежить теорія неприбутковості кооперативу. Неприбуткова природа кооперативу обґрунтовується у працях як відомих теоретиків кооперації (М. І. Туган-Барановського, В. Ф. Тотоміанца, М. Л. Хейсина, С. Л. Маслова, О. В. Чайнова та інших), так і сучасних учених-економістів (В. В. Гончаренко, І. В. Захарова, В. В. Зіновчука, А. О. Пантелеймоненко та інших). Так, М. І. Туган-Барановський вважав, що кооперативом є таке господарське підприємство кількох осіб, які добровільно об'єдналися, яке має на меті не отримання найбільшого барису на затрачений капітал, але збільшення завдяки загальному веденню господарства трудових доходів своїх членів або зменшення витрат цих членів на їх споживчі потреби [8, с. 94]. Порівнюючи кооперативне підприємство з капіталістичним, вчений вказував, що оплата капіталу для кооперативного підприємства є не метою, а лише засобом для досягнення інших цілей, кооператив не тільки не прагне до отримання найбільшого прибутку на вкладений капітал, а навпаки — прагне до можливого зменшення капіталістичного прибутку [8, с. 72, 74]. А. О. Пантелеймоненко зазначає, що “кооператив не є формою підприємства, його ефективність, на відміну від ефективності підприємства, полягає не в отриманні максимального прибутку, а в організації найбільш ефективних послуг для членів” [9]. Дійсно, в міжнародній практиці кооперації спочатку позиціонувались як організації, які спрямовані на підвищення добробуту своїх членів і для яких прибуток має вторинний характер. Проте з початку ХХ ст. в Германії та багатьох інших країнах ринкової економіки кооперація зазнала впливу з боку капіталу, внаслідок чого почали виділятися кооперативи, які здійснюють діяльність на зразок комерційних організацій. І якщо в момент утворення Міжнародного кооперативного альянсу його головною метою вважалось заміна економічної системи, що ґрунтується на прибутку, на кооперативну систему, що ґрунтується на взаємодопомозі, то в 1984 р. це положення було виключено зі статуту організації [1, с. 54–55]. Хоча в науковій літературі критикується подібний шлях розвитку кооперативного руху як такий, що суперечить сутності кооперативів, і наслідування цієї практики Міжнародним кооперативним альянсом [10, с. 8; 1, с. 54–55], проте не враховувати наявність підприємницького кооперативного сектору неможливо, у зв'язку з чим теорія неприбутковості на сьогоднішній день є цілком справедливою лише для споживчих і обслуговуючих кооперативів.

Як було зазначено в літературі, економічна різниця між споживчими і виробничими кооперативами полягає в тому, що перші у своїй діяльності спрямовані ніби всередину себе, їх мета — задоволення тих чи інших потреб своїх членів, а діяльність других спрямована назовні, основана на товарному виробництві, виконанні робіт і послуг, які споживаються не членами даного кооперативу, а сторонніми громадянами, а також організаціями [11, с. 11]. Отже, у споживчому так само, як і в обслуговуючому кооперативах члени кооперативу одночасно виступають його власниками і клієнтами і тому зацікавлені не в отриманні прибутку, а у скороченні власних витрат на потрібні їм послуги або товари, тобто в отриманні їх за доступними цінами, а також організації найбільш ефективного їх надання або виконання робіт. Однак відсутність прибутку не означає відсутність будь-яких доходів у кооперативу,



адже отожднення понять “дохід” і “прибуток” є недопустимим. В економічній літературі зазначається: “Дохід — це кошти, які отримує організація від своєї діяльності, а прибуток — перевищення суми доходів організації над її витратами. Таким чином, джерелом покриття витрат будь-якої організації є не прибуток, а дохід. Організація, що отримує дохід, може не мати прибутку ...” [12, с. 105]. Отже, обслуговування цими кооперативами не членів здійснюється лише з метою надання більш ефективних послуг своїм членам, що відповідає вимогам ст. 86 ЦК України. При цьому можливість здійснення такими кооперативами підприємницької діяльності зовсім не впливає на поділ кооперативів на підприємницькі та непідприємницькі. Адже для перших прибуток є метою, а для других — засобом досягнення їхньої мети. З цього приводу В. В. Зіновчук справедливо зазначає: “Якщо, наприклад, будь-який благодійний фонд проводить відповідну своєму призначенню акцію (концерт, продаж літератури або лотерею), то різниця між виручкою і витратами з суто економічного погляду, може бути визнана прибутком, хоча це не є підставою називати такий фонд прибутковою організацією. Лише кінцева мета організації, врешті, визначає, чи є ця організація орієнтованою на отримання прибутку, або вона має зовсім інші наміри ...” [13, с. 256]. Сама ж по собі можливість непідприємницького кооперативу отримувати прибуток не призведе до його перетворення на комерційну структуру, як було зазначено в літературі, до цього може призвести можливість його подальшого розподілу між членами кооперативу. Тому для того, щоб прибуток, отриманий непідприємницькими товариствами, в тому числі ЖБК, від здійснення підприємництва, дійсно, служив своєму призначенню, необхідно на законодавчому рівні закріпити заборону на його розподіл між членами таких товариств. У такому разі поділ товариств, у тому числі кооперативів, на підприємницькі та непідприємницькі набуде остаточної послідовності і логічності.

На підставі викладеного, пропонуємо доповнити ст. 86 ЦК України ч. 2 такого змісту:

“2. Прибуток, отриманий непідприємницькими товариствами від підприємницької діяльності, яка здійснюється ними відповідно до частини першої цієї статті, не підлягає розподілу між членами товариств і спрямовується на забезпечення їх статутної діяльності”.

Саме така заборона, а не заборона здійснення підприємницької діяльності взагалі, не дозволить засновникам ЖБК перетворити його на підприємницьке по суті товариство та підвищить ступінь захисту майнових інтересів членів таких кооперативів.

Список використаних джерел

1. *Лебедева, О. В.* Правовое регулирование кооперации в сфере жилищных отношений [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Лебедева Ольга Викторовна. — М., 2007. — 232 л.
2. *Швалев, А. В.* Правовой фундамент ЖСК [Текст] / А. В. Швалев / Жилищная энциклопедия. — М. : Домашний адвокат, 2003. — В. № 7. — 2003. — 304 с. (Серия “Домашний адвокат”)
3. *Загнітко, О.* Кооперативи як суб’єкти господарювання [Текст] / Олег Загнітко, Вікторія Малига // Підприємництво, господарство і право. — 2004. — № 11. — С. 103–109.
4. *Тычинин, С. В.* Потребительская кооперация с позиций гражданского права [Текст] / С. В. Тычинин // Юрист. — 2003. — № 8. — С. 6–10.
5. *Ромашкова, И. И.* Кооперативы в России: коммерческие или некоммерческие организации? [Текст] / И. И. Ромашкова // Право и государство: теория и практика. — 2008. — № 8. — С. 41–44.
6. *Лебедева, О.* Предпринимательство или кооператив? [Текст] / Ольга Лебедева // Право и экономика. — 2006. — № 11. — С. 100.
7. *Гражданское право* [Текст] : [в 4 т.] : [учебн.] / под ред. Е. А. Суханова. — [3-е изд., перераб. и доп.]. — М. : Волтерс Клувер, 2008. — Том 1. Общая часть. — 720 с.



8. Туган-Барановский, М. И. Социальные основы кооперации [Текст] / М. И. Туган-Барановский. — М. : Экономика, 1989. — 496 с.
9. Пантелеймоненко, А. О. Неприбуткова природа кооперативних організацій [Електронний ресурс] / А. О. Пантелеймоненко // Українська кооперація. — 2009. — № 2. — URL : <http://www.ukrcoop-journal.com.ua/2009-2/num/pantelejmonenko.htm>.
10. Захаров, И. В. Сельскохозяйственная кредитная кооперация как сектор национального кооперативного движения страны [Текст] / И. В. Захаров // Сборник научных трудов. — М. : РИПО ИГУМО, 2006. — № 6 — С. 7–13.
11. Бабкин, С. К. Организатору МЖК: Новое в законодательстве [Текст] / С. К. Бабкин, И. А. Приходько, А. Н. Силантьев. — М. : Мол. гвардия, 1990. — 174 с.
12. Кредитні спілки в Україні: Основні засади діяльності [Текст] : [навч. посіб.] : [в 2-х кн.] / під ред. А. Я. Оленчик. — К. : УІРФР, 2005. — Книга перша. — 652 с.
13. Зіновчук, В. В. Організаційні основи сільськогосподарського кооперативу [Текст] / В. В. Зіновчук. — [2-ге вид., доп. і перероб.]. — К. : Логос, 2001. — 380 с.

*Рекомендовано до друку кафедрою права інтелектуальної власності та корпоративного права Національного університету "Одеська національна юридична академія"
(протокол № 2 від 9 вересня 2011 року)*

Надійшла до редакції 28.09.2011

Позова Д. Д. К проблеме осуществления жилищно-строительными кооперативами предпринимательской деятельности

Исследуется проблема осуществления жилищно-строительными кооперативами предпринимательской деятельности и вносятся предложения по усовершенствованию законодательства с целью повышения степени защиты имущественных интересов их членов.

Ключевые слова: жилищно-строительный кооператив, предпринимательская деятельность, цель создания, получение прибыли.

Pozova, D. D. To the Problem of Being in Business by Building and Loan Associations

In this article the problem of being in business by building and loan associations is researched. In order to raise a defence level of their members property interests some improvements to the legislation are suggested.

Key words: building and loan association, business, aim of establishment, getting profit.

